

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)

APROBACION INICIAL
Fecha 24/1/07
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha 26/9/07
EL SECRETARIO

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
DE SOTO DEL HENARES
TORREJON DE ARDOZ**

Abril 2007





Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

2

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)

APROBACION INICIAL

Fecha 24/4/07

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

APROBACION PRELIMINAR

Fecha 26/9/07

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

ESTUARIO

Modificación del Plan Parcial del Sector Soto del Henares para la ampliación de las condiciones complementarias para la edificación en condominio

1. OBJETO

Es objeto de la presente modificación del Plan Parcial de Soto del Henares la adecuación, ampliación y potenciación de las condiciones complementarias para la edificación en condominio correspondientes a la tipología residencial unifamiliar.

2. ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Soto del Henares fue aprobado definitivamente en fecha 25 de mayo de 2001 y posteriormente se aprobó modificación del Plan Parcial para la adecuación de algunas determinaciones de artículos de sus normas urbanísticas por acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2006.

3. JUSTIFICACION

Las condiciones fijadas por la ordenanza residencial unifamiliar en lo relativo a las condiciones complementarias para la edificación en condominio, en lugar de potenciar la disposición de la edificación bajo estas determinaciones, habida cuenta su menor intervención en el viario público, limitan en exceso la posibilidad de acogerse a la misma puesto que solamente pueden acogerse a estas medidas de ordenación las definidas en el plano nº 3 de condiciones de ordenación.

Se pretende por tanto, permitir que aquellas parcelas que puedan alcanzar las condiciones fijadas en el artículo 49 puedan acogerse a las determinaciones del mismo.

Igualmente se intenta simplificar la tramitación, limitando la realización de Estudios de Detalle sólo en aquellos casos que sea necesario.

Por otra parte y en el mismo sentido, en aquellas actuaciones que efectúen un acceso común a garaje para el conjunto de las viviendas unifamiliares posibilitar su realización independientemente que se acoja al conjunto de las medidas especificadas en el artículo 49.

4. ALCANCE DE LA MODIFICACION

La presente modificación por tanto y con los aspectos indicados afecta a los artículos 47 y 49 correspondientes a la aclaración de la superficie máxima no



computable en sótano y a las condiciones complementarias de la edificación en condominio.

5. CARACTERISTICAS DE LA ORDENANZA ACTUAL

Art. 47. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece para cada grado:
 - Grado 1º: cero con sesenta y cinco (0,65) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2º: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio hasta una superficie de sesenta (60) metros cuadrados.

Art. 49. Condiciones complementarias para la edificación en condominio

1. Se admite en los dos grados la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliendo los siguientes requisitos:
 - a) La actuación comprenderá como mínimo una de las unidades de ordenación definidas en el plano nº 3 de Unidades de Ordenación.
 - b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que se establecen en el Cuadro de Características del Residencial Unifamiliar. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el artículo 46.2.
 - c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.
 - d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupada bajo rasante para uso de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

14

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)

APROBACION INICIAL

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

Fecha 24/4/17

APROBACION PRELIMINAR

Fecha

APROBACION DEFINITIVA

Fecha 26/9/17

- e) Cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en el artículo 42, con las siguientes condiciones para cada grado:
- En el grado 1º el frente no será inferior a seis con treinta (6,30) metros y la parcela no será inferior a ciento ochenta (180) metros cuadrados de superficie.
 - En el grado 2º el frente no será inferior a nueve (9) metros y la parcela no será inferior a doscientos veinticinco (225) metros cuadrados de superficie.
- f) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión, con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios.
- g) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a cien (100) metros.
2. Deberá formularse un Estudio de Detalle conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que se correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de su construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

6. CARACTERISTICAS DE LA ORDENANZA CON LA MODIFICACION PREVISTA

Art. 47. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece para cada grado:
- Grado 1º: cero con sesenta y cinco (0,65) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2º: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.



2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio hasta una superficie de sesenta (60) metros cuadrados.

Quando se efectúe garaje-aparcamiento común las vías de reparto no contabilizarán en esta superficie de 60 m2.

Art. 49. Condiciones complementarias para la edificación en condominio

1. Se admite en los dos grados la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) La actuación **tendrá una superficie mínima de 2.400 m2.**
- b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que se establecen en el Cuadro de Características del Residencial Unifamiliar. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el artículo 46.2.
- c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.
- d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupada bajo rasante para uso de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.
- e) Cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en el artículo 42, con las siguientes condiciones para cada grado:
 - En el grado 1º el frente no será inferior a seis con treinta (6,30) metros y la parcela no será inferior a ciento ochenta (180) metros cuadrados de superficie.
 - En el grado 2º el frente no será inferior a nueve (9) metros y la parcela no será inferior a doscientos veinticinco (225) metros cuadrados de superficie.
- f) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, **con viviendas con frente a viario interior**, el espacio libre interior



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

6

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)

APROBACIÓN INICIAL

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

Fecha 24/4/07

APROBACIÓN DEFINITIVA

Fecha 26/9/07

SECRETARIO

contará al menos con una conexión, con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios.

g) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a cien (100) metros.

2. Deberá formularse un Estudio de Detalle **cuando se efectúen viviendas con frente a viario interior** conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que se correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de su construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

3. Se admite en los dos grados la ejecución de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo, cuya cubierta permita su ajardinamiento sin necesidad del cumplimiento de las condiciones del apartado 1.

Torrejón de Ardoz, a 10 de abril de 2007

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Rafael Rodríguez Vázquez



7

Diligencia. - Para hacer constar que el presente Proyecto ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno local de fecha 24 de abril de 2007.

Torrejón Ardoz, a 28 mayo 2007



El Secretario,

Diligencia. - Para hacer constar que el presente Proyecto ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de septiembre de 2007.

Torrejón Ardoz, a 16 octubre 2007

El Secretario,

